

**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da: _____

contro: _____

Ruolo Generale n° 134/2020

G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo

**RAPPORTO di VALUTAZIONE
STIMA LOTTO 001**

Comune di Laveno-Mombello

Fg. MO/7 – mapp. 3002 subb. 502 p. T

Via Don Ernesto Redaelli 7

UNITA' IMMOBILIARE "NEGOZIO"

Esperto alla stima: **GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI**

Email: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it



Premessa la Relazione Peritale generale “comune” ai subalterni eseguiti

RAPPORTO di VALUTAZIONE – LOTTO 001 – SUB. 502

Lo scrivente, esperto nella valutazione dell'unità immobiliare **Lotto 001 sub. 502** ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo adottato, della vetustà, dell'accessibilità e dello stato manutentivo generale e particolare. Dell'accesso al negozio, che avviene direttamente dalla Via Don Ernesto Redaelli raggiungendo direttamente l'u.i. in oggetto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattativa per una libera vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per unità immobiliari similari ubicate nei pochi contesti condominiali della frazione di Mombello.

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una buona ripresa del mercato post pandemia, che riferisce comunque un notevole ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato, peraltro il “più probabile” su base conoscitiva dei prezzi applicati in edilizia, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi, suscettibile di variazioni anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione e rilevazione dati

Consultati a solo scopo conoscitivo, l'unità immobiliare in oggetto, rientra negli elenchi consultati, qui di seguito indicati.

- **CC.II.AA. VARESE** rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (anno 2022) nel Comune di Laveno-Mombello:
non presenti in banca dati.



- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line per NEGOZI:
valore minimo: €/mq 757
valore medio: €/mq 920
valore massimo: €/mq 1.083
- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica per unità immobiliari commerciali in vendita (richiesta) in Comune di Laveno-Mombello che, per la cittadina di Laveno, riferiscono prezzi medi pari a €/mq 1.340 mentre, per la Frazione di Mombello, il parametro economico non è rilevabile attesa l'assenza di unità immobiliari similari.

Descrizione dell'unità immobiliare staggita (sub. 502)

Trattasi di NEGOZIO composto da: ampio locale di vendita con annesso servizio igienico e piccolo ripostiglio.

L'unità in oggetto risulta in pessime condizioni di conservazione, gli impianti elettrico e di riscaldamento sono dismessi.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia, il sottoscritto *CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo*, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale.

Tenuto conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale **a corpo** e non a misura.

Lotto 001

fg. MO/7 mapp. 3002 sub. 502 – cat. C1-cl. 9-mq. 52 – Rendita € 939,95

NEGOZIO hm. 2,90 S.L.P. mq. 70,28

CLASSE ENERGETICA PRESUNTA "G"

Destinazione	Superficie Commerciale Lorda REALE	Valore Unitario u.i. agibile	Valore Complessivo (arrotond.)
NEGOZIO PIANO TERRA	Mq. 70,28	€/mq 670	€ 47.087,00
TOTALE	Mq. 70,28	€/mq 670	€ 47.087,00
Stima sintetico-comparativa da considerarsi <u>A CORPO</u>			

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente esperto.

Altre informazioni per l'acquirente – **Lotto 001 – sub. 502 destinazione: Negozio**

Spese di proprietà/gestione: **circa €/anno 680,00** (Euro seicentottanta/00)

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali

€ 2.354,35 –

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ -----

Spese tecniche per richiesta nuova agibilità e APE

€ 1.200,00 –

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ -----

N.B. spese condominiali insolite anni precedenti come da prospetto inviato dall'Amministratore a carico del **Lotto 001 – sub. 502**

€ 7.038,47 –

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto alla data della presente

€ 36.494,18



nello stato di fatto alla data della presente

Arrotondato

€ 36.500,00

L'immobile alla data della presente, risulta LIBERO

Prezzo di vendita del NEGOZIO nello "stato libero"

€ 36.500,00 (Euro trentaseimilacinquecento/00)

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU:
(firmato digitalmente)



Laveno-Mombello, 17-01-2023

Allegati

- all. 6 planimetria catastale e visura storica;
- all. 7 documentazione fotografica;

La presente è stata depositata nel PCT

Laveno-Mombello, 17-01-2023

